

---

# TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 97/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS S.r.l. e per essa DOVALUE S.p.A.

DEBITORE:

Gian Piero \*\*\*OMISSIS\*\*\*

GIUDICE:

Dott. Francesco ANGELINI

CUSTODE:

Dott.ssa Roberta RUTILI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**arch. Maurizio TALAMONI**

CF:TLMMRZ60S06H501U  
con studio in ORVIETO (TR) VIA LOGGIA DEI MERCANTI 10  
telefono: 0763340896  
email: [idos.arch@libero.it](mailto:idos.arch@libero.it)

**TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI**

## INTRODUZIONE

Trattandosi di quattro distinti beni oggetto di stima, indipendenti tra loro (due appartamenti e due appezzamenti di terreno), si procede alla creazione di altrettanti lotti di vendita di seguito descritti:

### LOTTO 1

**Monteleone d'Orvieto - Via Giovanni XXII - Strada Provinciale n. 15 - Foglio 1 - Particella 242 – Terreno**

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** Terreno in Monteleone d'Orvieto, per la quota di 1/1 di piena proprietà \*\*\*OMISSIS\*\*\*

Trattasi di un appezzamento di terreno situato nei pressi della diramazione stradale tra la S.P. 15 e la S.P. n. 60 denominata "Montarale" nella periferia nord-est del nucleo di Monteleone d'Orvieto.

Tale appezzamento di terreno della superficie di mq 900 è compreso tra la S.P. n. 15 e altri fabbricati abitativi di recente realizzazione.

Catastralmente è censito come Seminativo Arboricolo ed è situato all'interno di un'area fabbricabile di P.R.G. (Zona B5 – Zone residenziali di completamento).

Attualmente risulta incolto.

Identificazione catastale:

- Foglio 1 - Particella 242 (catasto terreni), Seminativo-Arboricolo, classe 3, Sup. mq 900, R.D. 3,02 Euro, R.A. 2,79 Euro, intestato a:

\*\*\*OMISSIS\*\*\* (Proprietà 1/1) – C.F.: \*\*\*OMISSIS\*\*\*- derivante da Atto Notarile pubblico di Compravendita del 11.07.2008 – Rep. n. 35915/5544 Notaio Vitiello Miriam Rita in Cortona (AR) – Trascritto a Terni il 07.08.2008 al n. 6096.1/2008 da Eredi \*\*\*OMISSIS\*\*\* con sede in Monteleone d'Orvieto (TR), C.F.: \*\*\*OMISSIS\*\*\*, in atti dal 12.08.2008 (Proprietà 1/1).

#### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**Terreno – F. 1 - P.IIa 242**

Sup. mq 900,00

<b>Totale Sup. commerciale</b>	<b>900,00 m²</b>
--------------------------------	------------------

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.200,00**

Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.200,00**

Data della valutazione: **22/04/2026**

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Trascrizioni e Iscrizioni:

Atto notarile pubblico in data 11.07.2008 Notaio Vitiello Miriam Rita in Cortona – Rep. 35915/5544 – Atto di divisione tra vivi trascritto presso l'A.d.E. di Terni il 07.08.2008 al n. 6096 di formalità– A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*per diritti 1/1 – Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*per diritti 1/1.

Atto notarile pubblico per regolarizzazione Società di fatto in data 22.02.2007 Notaio campioni Franco in Orvieto – Rep. 17155 –trascritto presso l'A.d.E. di Terni il 19.03.2007 al n. 2123 di formalità– A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*per diritti 1/1 – Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*nato a Città della Pieve (PG) il 16.04.1970 proprietà 1/3, \*\*\*OMISSIS\*\*\*nata a Monteleone d'Orvieto (TR) il 28.05.1937 proprietà 1/3, \*\*\*OMISSIS\*\*\*nato a Città della Pieve (PG) il 07.01.1975 proprietà per 1/3.

Dichiarazione di Successione devoluta per legge presentata all'Ufficio del Registro di Orvieto il 21.02.2007 al n. 39/353, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Terni il 15.05.2007 al n. 3819 di formalità a favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*nata a Monteleone d'Orvieto (TR) il 28.05.1937 proprietà 1/3, \*\*\*OMISSIS\*\*\*nato a Città della Pieve (PG) il 16.04.1970 proprietà 1/3, \*\*\*OMISSIS\*\*\*nato a Città della Pieve (PG) il 07.01.1975 proprietà per 1/3 – Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*nato a Monteleone d'Orvieto (TR) il 08.04.1938, deceduto il 27.02.2006 proprietà per 1/1.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento.

Nota di Trascrizione - Atto Giudiziario – Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Terni del 15.09.2025 Rep. 2333, trascrizione R.G. n. 11383 R.P. n. 8908 del 20.10.2025 a favore di BCC NPLS 2022 S.r.l. sede in Conegliano (TV), codice fiscale 05316750263 e contro\*\*\*OMISSIS\*\*\*, nato a Parrano (TR) il 25.06.1953 e\*\*\*OMISSIS\*\*\*, nato a Monteleone d'Orvieto (TR) il 10.07.1958.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Ipoteca Volontaria n. 2151 del 22.07.2008 – A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*con sede in Città della Pieve (PG) – Via Stradone – Contro\*\*\*OMISSIS\*\*\* con sede in Monteleone d'Orvieto (TR) per € 1.600.000,00 di cui € 800.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di finanziamento – durata anni dieci, come da atto Notarile Pubblico Notaio Franco Campioni in Orvieto del 17.09.2008 Rep. 19006/11606.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'unità immobiliare non fa parte di nessun condominio e, pertanto, non esistono spese relative di gestione solute ed insolute.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

L'immobile risulta attualmente di piena proprietà per 1/1 della \*\*\*OMISSIS\*\*\*come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

la\*\*\*OMISSIS\*\*\*, divenne proprietaria per la quota di 1/1 del bene oggetto di pignoramento mediante Atto notarile pubblico in data 11.07.2008 Notaio Vitiello Miriam Rita in Cortona – Rep. 35915/5544 – Atto di divisione tra vivi trascritto presso l'A.d.E. di Terni il 07.08.2008 al n. 6696 di formalità– A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*per diritti 1/1 – Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*per diritti 1/1.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (AL VENTENNIO):

A \*\*\*OMISSIS\*\*\*i, 1/1 di piena proprietà dell'immobile era pervenuta con Atto notarile pubblico per regolarizzazione Società di fatto in data 22.02.2007 Notaio campioni Franco in Orvieto – Rep. 17155 – trascritto presso l'A.d.E. di Terni il 19.03.2007 al n. 2123 di formalità– A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*per diritti 1/1 – Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*nato a Città della Pieve (PG) il 16.04.1970 proprietà 1/3, \*\*\*OMISSIS\*\*\*nata a Monteleone d'Orvieto (TR) il 28.05.1937 proprietà 1/3, \*\*\*OMISSIS\*\*\*nato a Città della Pieve (PG) il 07.01.1975 proprietà per 1/3.

A \*\*\*OMISSIS\*\*\*nato a Città della Pieve (PG) il 16.04.1970 proprietà 1/3, \*\*\*OMISSIS\*\*\*nata a Monteleone d'Orvieto (TR) il 28.05.1937 proprietà 1/3, \*\*\*OMISSIS\*\*\*nato a Città della Pieve (PG) il 07.01.1975 proprietà per 1/3 è pervenuto con Dichiarazione di Successione devoluta per legge presentata all'Ufficio del Registro di Orvieto il 21.02.2007 al n. 39/353, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Terni il 15.05.2007 al n. 3819 di formalità a favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*nata a Monteleone d'Orvieto (TR) il 28.05.1937 proprietà 1/3, \*\*\*OMISSIS\*\*\*nato a Città della Pieve (PG) il 16.04.1970 proprietà 1/3, \*\*\*OMISSIS\*\*\*nato a Città della Pieve (PG) il 07.01.1975 proprietà per 1/3 – Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*nato a Monteleone d'Orvieto (TR) il 08.04.1938, deceduto il 27.02.2006 proprietà per 1/1.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

In data 09.03.2026 il sottoscritto richiedeva all'Ufficio Urbanistica del Comune di Monteleone d'Orvieto tutti gli atti autorizzativi riguardanti l'immobile oggetto di stima.

In data 26.03.2026 lo stesso Ufficio provvedeva ad inviare il materiale reperito e, pertanto, il sottoscritto C.T.U. può elencare gli atti autorizzativi relativi all'immobile:

- 1 - C.E. n. 17/2008 richiesta dal Sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\*per la costruzione di un edificio di dieci unità abitative e locali accessori da realizzare nelle limitrofe particelle catastali n. 69 e 70, che **non interessa puntualmente la particella di terreno oggetto di pignoramento ( 242 )**, ma la stessa particella è stata vincolata ai fini della determinazione della volumetria edificatoria della nuova costruzione e, pertanto, **la particella 242 ha esaurito la potenzialità edificatoria.**

E' opportuno precisare che l'appezzamento di terreno distinto al Foglio 1 – P.la 242, oggetto di pignoramento, come risulta dal C.D.U. e dalle tavole del P.R.G., è collocata in zona B5 (Zone residenziali di completamento), pertanto in Area Fabbicabile, ma, avendo esaurito la potenzialità edificatoria per effetto della costruzione del limitrofo fabbricato di cui sopra, non è più possibile realizzare alcuna volumetria urbanistica all'interno dell'appezzamento oggetto di stima. **Tale porzione di terreno, pertanto, non avendo più potenzialità edificatoria, verrà valutato come terreno agricolo.**

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale vigente, in forza di Approvazione del C.C.. n. 20 del 29.04.2004.  
L'immobile ricade in zona B5 di P.R.G. (Insediamenti residenziali di completamento).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sulla scorta della documentazione fornita dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Monteleone d'Orvieto, il sottoscritto C.T.U., dopo un'analisi della stessa, formula le seguenti considerazioni:

Come riportato al Punto 7.1, in considerazione dell'esaurita potenzialità edificatoria del lotto a causa della costruzione del fabbricato abitativo nelle limitrofe particelle catastali, non è possibile alcuna realizzazione di nuove volumetrie anche se la particella ricade in zona edificabile (B5 – Zone residenziali di completamento).

Non essendo stata realizzata nessuna costruzione sulla particella oggetto di pignoramento ( F. 1 – P.lla 242), **è possibile attestare la conformità edilizia.**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

- Appezamento di terreno F. 1 – P.lla 242 – mq 900 – seminativo-arboricolo.

Rispetto alla situazione riportata nella planimetria catastale, non si riscontrano irregolarità.

L'immobile risulta **conforme.**

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Zona B5 – Zone residenziali di completamento

Vincoli presenti: Idrogeologico.

L'immobile risulta **conforme.**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme.**

**COMUNE DI MONTELEONE D'ORVIETO - FOGLIO 1**



**BENE IN MONTELEONE D'ORVIETO, VIA PAPA GIOVANNI XXIII  
TERRENO – F. 1 – P.LLA 242 – MQ 900 – SEMINATIVO-ARBORICOLO**

Appezamento di terreno di mq 900 a destinazione seminativo-arboricolo

Identificazione catastale:

- Foglio 1- Particella 242 (catasto terreni), SEMINATIVO-ARBORICOLO, classe 3, rendita dom. 3,02 Euro, rendita agr. 2,79 Euro.

- intestato a:

\*\*\*OMISSIS\*\*\*con sede in Monteleone d'Orvieto (TR) – Proprietà per 1/1.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona periferica di Monteleone d'Orvieto, tra Via Papa Giovanni XXIII e la S.P. n. 15. Il centro del paese risulta abbastanza vicino. La zona è caratterizzata da edifici di tipo residenziale. Si tratta di una zona a traffico veicolare modesto e provvista di sufficienti parcheggi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Possiede le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Monteleone d'Orvieto e Zone collinari limitrofe.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appezzamento di terreno di complessivi mq 400 è posto a ridosso di una zona urbanizzata. Attualmente risulta incolto ed è caratterizzato da un andamento inclinato del terreno che degrada verso la strada provinciale n. 15 con un considerevole salto di quota.

Il terreno, classificato in Catasto come seminativo-arboricolo, risulta attualmente incolto e non lavorato.

E' collocato nei pressi della linea elettrica e dell'acquedotto comunale.

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### VALORE DI MERCATO 1

Tipo fonte: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) annualità 2025

Agenzie Immobiliari

Descrizione: Terreno seminativo-arboricolo di mq 900 distinto in Catasto al Foglio 1 – P.Ila 242

Superfici principali e secondarie: 900,00

Prezzo € 1.350,00 pari a 15.000,00 Euro/ha

---

#### VALUTAZIONE :

mq 900,00 x € 1,50/mq = **€ 1.350,00**

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>1.350,00</b>
-----------------	-----------------

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 1.350,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 1.350,00</b>
---	--------------------



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare - annualità 2025 ed Agenzie immobiliari.

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero €	valore diritto €
	Terreno	mq 900,00 totali		1.350,00	1.350,00
				1.350,00	1.350,00

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene oggetto di stima, per le sue caratteristiche morfologiche, distributive e funzionali, non consente una comoda divisibilità.

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.350,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- €. **202,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: - €. **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: - €. **0,00**

Arrotondamento: + €. **52,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 1.200,00**



# LOTTO 2

Monteleone d'Orvieto - Via Cacciano – Fraz. S. Lorenzo - Terreni

Foglio 19 - Particelle 421-422-425-426-429-433

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** Terreni in Monteleone d'Orvieto\*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Monteleone d'Orvieto – TR - il 10.07.1958 per la quota di 1/2 di piena proprietà e \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Parrano – TR - il 25.06.1953 per la quota di 1/2 di piena proprietà).

Trattasi di un appezzamento di terreno situato nei pressi della diramazione stradale tra la Via di S. Lorenzo (S.S. 71 Umbro-Casentinese) e Via Cacciano in Loc. S. Lorenzo. Tale appezzamento di terreno è della superficie complessiva di mq 2.930.

Catastalmente è suddiviso in sei distinte particelle come di seguito riportate e, in parte, è situato all'interno di un'area fabbricabile di P.R.G. (Zona C2 – Zone di espansione residenziale).

Attualmente risulta incolto.

Identificazione catastale:

- Foglio 19 - Particella 421 (catasto terreni), Seminativo-Arboricolo, classe 1, Sup. mq 10, R.D. 0,07 Euro, R.A. 0,05 Euro, intestato a:

\*\*\*OMISSIS\*\*\* (Proprietà 1/2) – C.F.: \*\*\*OMISSIS\*\*\*e \*\*\*OMISSIS\*\*\* (Proprietà 1/2) – C.F.\*\*\*OMISSIS\*\*\* - derivante da Atto Notarile pubblico di Compravendita del 30.04.2003 – Rep. n. 86821/12196 Notaio Cinelli Alessandro in Chiusi (SI) – Trascritto a Terni il 12.05.2003 al n. 3495 da\*\*\*OMISSIS\*\*\*, in atti dal 14.05.2003 (Proprietà 1/1).

- Foglio 19 - Particella 422 (catasto terreni), Seminativo-Arboricolo, classe 1, Sup. mq 160, R.D. 1,06 Euro, R.A. 0,74 Euro, intestato a:

\*\*\*OMISSIS\*\*\* (Proprietà 1/2) –\*\*\*OMISSIS\*\*\*e \*\*\*OMISSIS\*\*\* (Proprietà 1/2) – C.F.: \*\*\*OMISSIS\*\*\*- derivante da Atto Notarile pubblico di Compravendita del 30.04.2003 – Rep. n. 86821/12196 Notaio Cinelli Alessandro in Chiusi (SI) – Trascritto a Terni il 12.05.2003 al n. 3495 da\*\*\*OMISSIS\*\*\*, in atti dal 14.05.2003 (Proprietà 1/1).

- Foglio 19 - Particella 425 (catasto terreni), Uliveto-Vigneto, classe 1, Sup. mq 1.650, R.D. 10,06 Euro, R.A. 6,39 Euro, intestato a:

\*\*\*OMISSIS\*\*\* (Proprietà 1/2) – C.F.: \*\*\*OMISSIS\*\*\*e \*\*\*OMISSIS\*\*\* (Proprietà 1/2) – C.F.: \*\*\*OMISSIS\*\*\*- derivante da Atto Notarile pubblico di Compravendita del 30.04.2003 – Rep. n. 86821/12196 Notaio Cinelli Alessandro in Chiusi (SI) – Trascritto a Terni il 12.05.2003 al n. 3495 da\*\*\*OMISSIS\*\*\*, in atti dal 14.05.2003 (Proprietà 1/1).

- Foglio 19 - Particella 426 (catasto terreni), Uliveto-Vigneto, classe 1, Sup. mq 450, R.D. 2,74 Euro, R.A. 1,74 Euro, intestato a:

\*\*\*OMISSIS\*\*\* (Proprietà 1/2) – C.F.: \*\*\*OMISSIS\*\*\*e \*\*\*OMISSIS\*\*\* (Proprietà 1/2) – C.F.: \*\*\*OMISSIS\*\*\*- derivante da Atto Notarile pubblico di Compravendita del 30.04.2003 – Rep. n. 86821/12196 Notaio Cinelli Alessandro in Chiusi (SI) – Trascritto a Terni il 12.05.2003 al n. 3495 da\*\*\*OMISSIS\*\*\*, in atti dal 14.05.2003 (Proprietà 1/1).

- Foglio 19 - Particella 429 (catasto terreni), Uliveto-Vigneto, classe 1, Sup. mq 130, R.D. 0,79 Euro, R.A. 0,50 Euro, intestato a:

\*\*\*OMISSIS\*\*\* (Proprietà 1/2) – C.F.: \*\*\*OMISSIS\*\*\*e \*\*\*OMISSIS\*\*\* (Proprietà 1/2) – C.F.: \*\*\*OMISSIS\*\*\*- derivante da Atto Notarile pubblico di Compravendita del 30.04.2003 – Rep. n. 86821/12196 Notaio Cinelli Alessandro in Chiusi (SI) – Trascritto a Terni il 12.05.2003 al n. 3495 da\*\*\*OMISSIS\*\*\*, in atti dal 14.05.2003 (Proprietà 1/1).

- Foglio 19 - Particella 433 (catasto terreni), Uliveto-Vigneto, classe 1, Sup. mq 530, R.D. 3,23 Euro, R.A. 2,05 Euro, intestato a:

\*\*\*OMISSIS\*\*\* (Proprietà 1/2) – C.F.: \*\*\*OMISSIS\*\*\*e \*\*\*OMISSIS\*\*\* (Proprietà 1/2) – C.F.: \*\*\*OMISSIS\*\*\*- derivante da Atto Notarile pubblico di Compravendita del 30.04.2003 – Rep. n. 86821/12196 Notaio Cinelli Alessandro in Chiusi (SI) – Trascritto a Terni il 12.05.2003 al n. 3495 da\*\*\*OMISSIS\*\*\*, in atti dal 14.05.2003 (Proprietà 1/1).

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

Terreno – F. 19 - P.lle 421-422-425-426-429-433

Sup. mq 2.930

<b>Totale Sup. commerciale</b>	<b>mq. 2.930</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 45.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 45.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/04/2026</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano liberi.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Trascrizioni e Iscrizioni:

Atto Notarile pubblico di Compravendita del 30.04.2003 – Rep. n. 86821/12196 Notaio Cinelli Alessandro in Chiusi (SI) – Trascritto a Terni il 12.05.2003 al n. 3495 da\*\*\*OMISSIS\*\*\*, in atti dal 14.05.2003 (Proprietà 1/1).

**Per le Particelle catastali 421 – 422 – 425 – 426**

Nota di Iscrizione RG 8930 – RP 1350 – Atto Notarile Pubblico Notaio Franco Campioni in Orvieto Rep. 22002/13923 – Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – capitale € 120.000,00 – Totale € 240.000,00 a favore di\*\*\*OMISSIS\*\*\*– Proprietà per 1/1 – contro\*\*\*OMISSIS\*\*\*, nato a Parrano (TR) il 25.06.1953 (Proprietà per 1/2) e\*\*\*OMISSIS\*\*\*, nato a Monteleone d'Orvieto (TR) il 10.07.1958 (Proprietà per 1/2) .

Debitore non datore di ipoteca: Montedil di Niciarelli G. & G. S.n.c. con sede in Monteleone d'Orvieto, C.F.: 00566740551

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento.

Nota di Trascrizione - Atto Giudiziario – Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Terni del 15.09.2025 Rep. 2333, trascrizione R.G. n. 11383 R.P. n. 8908 del 20.10.2025 a favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*e contro\*\*\*OMISSIS\*\*\*, nato a Parrano (TR) il 25.06.1953 e\*\*\*OMISSIS\*\*\*, nato a Monteleone d'Orvieto (TR) il 10.07.1958.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Ipoteca Volontaria n. 1350 del 18.07.2011 – A favore di\*\*\*OMISSIS\*\*\*– Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*nato a Monteleone d'Orvieto – TR - il 10.07.1958 e \*\*\*OMISSIS\*\*\*nato a Parrano – TR - il 25.06.1953, \*\*\*OMISSIS\*\*\*con sede in Monteleone

**d'Orvieto (TR) debitore non datore d'ipoteca per € 240.000,00 di cui € 120.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – durata anni 8 e mesi sei, come da atto Notarile Pubblico Notaio Franco Campioni in Orvieto del 17.07.2011 Rep. 22002/13923.**

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Le unità immobiliari non fanno parte di nessun condominio e, pertanto, non esistono spese relative di gestione solute ed insolute.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

L'immobile risulta attualmente di piena proprietà per ½ ciascuno dei Signori:

\*\*\*OMISSIS\*\*\*nato a Parrano (TR) il 25.06.1953 e\*\*\*OMISSIS\*\*\*, nato a Monteleone d'Orvieto (TR) il 10.07.1958, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

I Signori \*\*\*OMISSIS\*\*\*divennero proprietari per la quota di ½ ciascuno dei beni oggetto di pignoramento mediante Atto notarile pubblico in data 30.04.2003 – Rep. n. 86821/12196 Notaio Cinelli Alessandro in Chiusi (SI) – Trascritto a Terni il 12.05.2003 al n. 3495 da\*\*\*OMISSIS\*\*\*, in atti dal 14.05.2003 (Proprietà 1/1).

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (AL VENTENNIO):**

Non esistono altri proprietari al ventennio.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

In data 09.03.2026 il sottoscritto richiedeva all'Ufficio Urbanistica del Comune di Monteleone d'Orvieto tutti gli atti autorizzativi riguardanti l'immobile oggetto di stima.

In data 26.03.2026 lo stesso Ufficio provvedeva ad inviare il materiale reperito e, pertanto, il sottoscritto C.T.U. può dichiarare che non esistono atti autorizzativi edilizi riguardanti i beni oggetto di pignoramento.

E' opportuno precisare che l'appezzamento di terreno distinto al Foglio 19 e distinte con le P.lle 421-422-425 parte-426, oggetto di pignoramento, come risulta dal C.D.U. e dalle tavole del P.R.G., è collocato in zona C2 (Zone di espansione residenziale), pertanto in Area Fabbricabile.

**Tale porzione di terreno, pertanto, avendo una potenzialità edificatoria, verrà valutato come terreno edificabile e non come terreno agricolo.**

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - Piano Regolatore Generale vigente, in forza di Approvazione del C.C.. n. 20 del 29.04.2004.

Gli immobili ricadono in zona C2 di P.R.G. (Zone di espansione residenziale).

Vincoli presenti: Idrogeologico.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sulla scorta della documentazione fornita dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Monteleone d'Orvieto, il sottoscritto C.T.U., dopo un'analisi della stessa, formula le seguenti considerazioni:

Come riportato al Punto 7.1, gran parte dell'appezzamento di terreno ricade all'interno di area fabbricabile (C2 – zone di espansione residenziale).

Non essendo stata realizzata nessuna costruzione sulle particelle oggetto di pignoramento ( F. 19 – P.lle 421-422-425 parte-426) e non risultando richieste di atti autorizzativi edilizi, **è possibile attestare la conformità edilizia.**

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

dalla situazione catastale risulta che:

- Appezamento di terreno F. 19 – P.lle 421 – mq 10 – seminativo-arboricolo;
- Appezamento di terreno F. 19 – P.lle 422 – mq 160 – seminativo-arboricolo;
- Appezamento di terreno F. 19 – P.lle 425 – mq 1650 – uliveto-vigneto;
- Appezamento di terreno F. 19 – P.lle 426 – mq 450 – uliveto-vigneto;
- Appezamento di terreno F. 19 – P.lle 429 – mq 130 – uliveto-vigneto;
- Appezamento di terreno F. 19 – P.lle 433 – mq 530 – uliveto-vigneto.

Rispetto alla situazione riportata in catasto, si riscontrano irregolarità per quanto riguarda le Particelle 425 – 426 – 429 – 433 in quanto le attuali coltivazioni non corrispondono allo stato attuale (non esiste uliveto-vigneto, ma i terreni risultano incolti e privi di essenze dichiarate).

L'immobile, pertanto, non risulta **conforme, ma regolarizzabile mediante variazione catastale.**

**Costi di regolarizzazione: € 1.000,00**

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

P.lle 421 – 422 – 425 parte (mq 1.624 circa) – 426 ricadono in Zona C2 – Zone di espansione residenziale;

P.lle 425 parte (mq 24 circa) – 429 – 433 – Zona E2 – Agricola (Macroarea collinare con funzione di margine).

Gli immobili risultano **conformi.**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme.**

COMUNE DI MONTELEONE D'ORVIETO - FOGLIO 19



Estratto Foglio di Mappa con limiti di proprietà



**COMUNE DI MONTELEONE D'ORVIETO - FOGLIO 19**



Estratto Foglio di Mappa con limiti di proprietà ed evidenziazione zona edificabile (circa mq 2.244)

## BENE IN MONTELEONE D'ORVIETO, VIA CACCIANO – FRAZ. S. LORENZO

### TERRENI – F. 19 – P.LLE 421-422-425-426-429-433 – MQ 2.930

Appezamenti di terreno di mq 2.930 a destinazione catastale seminativo-arboricolo e uliveto-vigneto – attualmente incolti

Identificazione catastale:

- Foglio 19 - Particella 421 (catasto terreni), Seminativo-Arboricolo, classe 1, Sup. mq 10, R.D. 0,07 Euro, R.A. 0,05 Euro;
- Foglio 19 - Particella 422 (catasto terreni), Seminativo-Arboricolo, classe 1, Sup. mq 160, R.D. 1,06 Euro, R.A. 0,74 Euro;
- Foglio 19 - Particella 425 (catasto terreni), Uliveto-Vigneto, classe 1, Sup. mq 1.650, R.D. 10,06 Euro, R.A. 6,39 Euro;
- Foglio 19 - Particella 426 (catasto terreni), Uliveto-Vigneto, classe 1, Sup. mq 450, R.D. 2,74 Euro, R.A. 1,74 Euro;
- Foglio 19 - Particella 429 (catasto terreni), Uliveto-Vigneto, classe 1, Sup. mq 130, R.D. 0,79 Euro, R.A. 0,50 Euro;
- Foglio 19 - Particella 433 (catasto terreni), Uliveto-Vigneto, classe 1, Sup. mq 530, R.D. 3,23 Euro, R.A. 2,05 Euro;

intestato a:

\*\*\*OMISSIS\*\*\* (Proprietà 1/2) – C.F.: \*\*\*OMISSIS\*\*\*e \*\*\*OMISSIS\*\*\* (Proprietà 1/2) – C.F.: \*\*\*OMISSIS\*\*\*.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nella Frazione S. Lorenzo nel Comune di Monteleone d'Orvieto, nelle vicinanze della S.S. 71 "Umbro-Casentinese" e Via di Cacciano, nella zona nord-est della Frazione. La zona è caratterizzata da edifici di tipo residenziale disposti ai margini delle strade. Si tratta di una zona a traffico veicolare bassissimo e provvista di sufficienti parcheggi. Nell'area limitrofa sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Possiede le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Zone collinari limitrofe.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appezzamento di terreno di complessivi mq 2.930 è posto ai margini di una zona urbanizzata abbastanza di recente. Contrariamente a quanto riportato nelle destinazioni catastali, attualmente risulta completamente incolto e occupato parzialmente da materiale edilizio di risulta accantonato ed è caratterizzato da un andamento pianeggiante del terreno tranne che per le particelle lato ovest (429 – 433) che presentano un andamento inclinato.

Il terreno si trova allo stesso livello dell'antistante Via di Cacciano e risulta, quindi, di facile accesso da essa.

E' raggiunto da energia elettrica con quadro posto nei pressi della via.

Data l'urbanizzazione della zona limitrofa lato nord, è ragionevole asserire la presenza di condotta d'acqua nelle vicinanze.

L'appezzamento risulta privo di opere di urbanizzazione.

Come già ampiamente descritto in precedenza, una parte dell'appezzamento (lato est) ha destinazione d'uso edificabile (Circa mq 2.244). Tale zona occupa la parte pianeggiante dell'appezzamento.

Il P.R.G. del Comune di Monteleone d'Orvieto, per le zone C2 (Zone di espansione residenziale) prevede un Indice di Fabbricabilità di 0,8 mc/mq, pertanto nella porzione edificabile sarà possibile realizzare una volumetria massima di circa mc. 1.800 che si traducono nella possibilità di realizzazione di edifici residenziali per una superficie massima complessiva di circa mq 600. Nella pratica sul terreno edificabile sarà possibile realizzare da due a tre villette unifamiliari di grandi dimensioni, oppure dai quattro ai sei appartamenti in tipologia a schiera o blocco.

La zona si può considerare di notevole interesse panoramico.

Il terreno, classificato in Catasto come seminativo-arboricolo e uliveto-vigneto, risulta attualmente incolto e non lavorato.



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### VALORE DI MERCATO 1

Tipo fonte: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) annualità 2025

Agenzie Immobiliari

Descrizione:

**1 - Terreno edificabile di circa mq 2.244 distinto in Catasto al Foglio 19 – P.lle 421-422-425 parte-426**

Superfici principali e secondarie: mq 2.244

Volumetria massima realizzabile : mc (2.244x0,8) = mc 1.795,20

Prezzo € 53.000,00 pari a 30,00 Euro/mq

---

#### VALUTAZIONE :

mq 1.795,20 x € 45/mq = **€ 53.856,00**

<b>In cifra tonda</b>	<b>€ 53.000,00</b>	<b>€ 53.000,00</b>
-----------------------	--------------------	--------------------

---

**2 - Terreno agricolo di circa mq 686 distinto in Catasto al Foglio 19 – P.lle 425 parte-429-433**

Superfici principali e secondarie: mq 686

Prezzo € 1.000,00 pari a 15.000,00 Euro/ha

---

#### VALUTAZIONE :

mq 686,00 x € 1,50/mq = **€ 1.029,00**

<b>In cifra tonda</b>	<b>€ 1.000,00</b>	<b>€ 1.000,00</b>
-----------------------	-------------------	-------------------

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>54.000,00</b>
-----------------	------------------

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€ 54.000,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€ 54.000,00</b>
---	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare - annualità 2025 ed Agenzie immobiliari.

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero €	valore diritto €
	Terreno Edificabile	mq 2.244,00 totali		53.000,00	53.000,00
	Terreno Agricolo	mq 686,00		1.000,00	1.000,00
				<b>54.000,00</b>	<b>54.000,00</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene oggetto di stima, per le sue caratteristiche morfologiche, distributive e funzionali, non consente una comoda divisibilità.

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.000,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- €. **8.100,00**

Spese di regolarizzazione catastale - €. **1.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: - €. **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: - €. **0,00**

Arrotondamento: + €. **100,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 45.000,00**

# LOTTO 3

Monteleone d'Orvieto - Frazione S. Lorenzo - Via S. Lorenzo, 88 - Abitazione e Locali Accessori

Foglio 15 - Particella 352 sub. 3 – PT – P1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** Appartamento in MONTELEONE D'ORVIETO, Via S. Lorenzo, 88, (\*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Monteleone d'Orvieto – TR - il 10.07.1958 per la quota di 1/2 di piena proprietà e \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Parrano – TR - il 25.06.1953 per la quota di 1/2 di piena proprietà).

Trattasi di un appartamento in edificio plurifamiliare in tipologia a blocco in zona rurale della Fraz. S. Lorenzo nel Comune di Monteleone d'Orvieto (TR), posto ai margini della S.S. n. 71 Umbro-Casentinese. L'appartamento è posto al piano primo del corpo di fabbrica e locali accessori al Piano Terra.

Tale appartamento è disposto su un unico livello con una superficie catastale pari a mq. 141 comprensivi di aree scoperte. E' composto da una zona giorno (Ingresso-Soggiorno), una Cucina, un disimpegno di distribuzione nella zona notte che dà accesso a due camere da letto e un bagno. L'appartamento è libero su tre fronti (sud – ovest - nord) e sui fronti nord e ovest sono presenti due balconi con accesso diretto (uno dal soggiorno e l'altro dalla cucina). L'unità immobiliare comprende anche due locali (cantina e cellaio) di circa complessivi mq. 32,00 utili calpestabili posto al PT con accesso dall'area esterna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza media interna di m. 2,66.

Identificazione catastale:

- Foglio 15 - Particella 352 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 387,34 \*\*\*OMISSIS\*\*\* (Proprietà 1/2) – C.F.: \*\*\*OMISSIS\*\*\*e \*\*\*OMISSIS\*\*\* (Proprietà 1/2) – C.F.: \*\*\*OMISSIS\*\*\*derivante da: Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Orvieto il 15.07.2011 al n. 276/9990, trascritta presso Agenzia del Territorio di Terni il 30.08.2011 al n. 7350 di formalità per causa di morte della Sig.ra \*\*\*OMISSIS\*\*\*nata a Parrano (TR) il 17.06.1926, deceduta il 10.09.2009 per diritti di 1/3 di proprietà.
- L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra + piano soffitta (sottotetto). Immobile ristrutturato e ampliato anno 1976.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**Appartamento + Locali Accessori – F. 15 - P.lla 352 sub. 3**

(Sup. lorda appartamento mq 112,00 + Sup. comm. Balconi e Locali Accessori P.T. mq 11,00 = **mq 123,00**)

<b>Totale Sup. commerciale lorda</b>	<b>mq 123,00</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 75.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 75.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/04/2026</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero da persone e occupato parzialmente da materiale accantonato e accatastato di proprietà degli esecutati.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Trascrizioni e Iscrizioni:

Nota di Trascrizione RG n. 10680 R.P. n. 7350 – Presentaz. n. 27 del 30.08.2011 - Atto amministrativo per causa di morte del 10.09.2009 – Certificato denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Orvieto in data 15.07.2011, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Terni il 30.08.2011 A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*nato a Monteleone d'Orvieto – TR - il 10.07.1958 per la quota di 1/6 di piena proprietà e \*\*\*OMISSIS\*\*\*nato a Parrano – TR - il 25.06.1953 per la quota di 1/6 di piena proprietà – Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*nata a Parrano (TR) il 17.06.1926 per la quota di 1/3 di piena proprietà.

Nota di Trascrizione RG n. 8229 R.P. n. 6019 – Presentaz. n. 34 del 18.07.2011 - Atto notarile pubblico Notaio Franco Campioni in Orvieto del 15.07.2011 per causa di morte del 10.09.2009 – Accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Terni il 18.07.2011 al n. 6019 di formalità - A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*nato a Monteleone d'Orvieto – TR - il 10.07.1958 per la quota di 1/6 di piena proprietà e \*\*\*OMISSIS\*\*\*nato a Parrano – TR - il 25.06.1953 per la quota di 1/6 di piena proprietà – Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*nata a Parrano (TR) il 17.06.1926 per la quota di 1/3 di piena proprietà.

Dichiarazione di successione devoluta per legge presentata all'Ufficio del Registro di Orvieto il 17.04.2003 al n. 62/337, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Terni l'08.08.2003 al n. 6040 di formalità - A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*nata a Parrano (TR) il 17.06.1926 per la quota di 1/3 di piena proprietà, \*\*\*OMISSIS\*\*\*nato a Monteleone d'Orvieto – TR - il 10.07.1958 per la quota di 1/3 di piena proprietà e \*\*\*OMISSIS\*\*\*nato a Parrano – TR - il 25.06.1953 per la quota di 1/3 di piena proprietà – Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*nato a Parrano (TR) il 03.12.1925, deceduto il 20.10.2002 per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità Notaio Miriam Rita Vitiello in Cortona del 14.10.2005 Rep. 34004/4830 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Terni il 21.10.2005 al n. 7628 di formalità - A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*nata a Parrano (TR) il 17.06.1926, \*\*\*OMISSIS\*\*\*nato a Monteleone d'Orvieto – TR - il 10.07.1958 e \*\*\*OMISSIS\*\*\*nato a Parrano – TR - il 25.06.1953 – Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*nato a Parrano (TR) il 03.12.1925, deceduto il 20.10.2002.

Originariamente la proprietà di \*\*\*OMISSIS\*\*\*nato a Parrano il 03.12.1925 e deceduto il 20.10.2002 per diritti di piena proprietà di 1/1 gli è pervenuta in virtù dell'atto notarile pubblico di compravendita Notaio Saverio Quaranta in Ficulle del 14.06.1970, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Terni il 18.06.1970 al n. 670 di formalità.

Nota di Iscrizione RG 8930 – RP 1350 – Atto Notarile Pubblico Notaio Franco Campioni in Orvieto Rep. 22002/13923 – Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – capitale € 120.000,00 – Totale € 240.000,00 a favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\* – Proprietà per 1/1 – contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*, nato a Parrano (TR) il 25.06.1953 (Proprietà per 1/2) e \*\*\*OMISSIS\*\*\*, nato a Monteleone d'Orvieto (TR) il 10.07.1958 (Proprietà per 1/2) .

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento.

**Nota di Trascrizione - Atto Giudiziario – Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Terni del 15.09.2025 Rep. 2333, trascrizione R.G. n. 11383 R.P. n. 8908 del 20.10.2025 a favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*e contro\*\*\*OMISSIS\*\*\*, nato a Parrano (TR) il 25.06.1953 e\*\*\*OMISSIS\*\*\*, nato a Monteleone d’Orvieto (TR) il 10.07.1958.**

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

**Ipoteca Volontaria n. 3368 del 21.10.2005 – A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*– Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*nata a Parrano (TR) il 17.06.1926, \*\*\*OMISSIS\*\*\*con sede in Monteleone d’Orvieto (TR) debitore non datore d’ipoteca per € 500.000,00 di cui € 250.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – durata anni dieci, come da atto Notarile Pubblico Notaio Miriam Rita Vitiello in Cortona del 14.10.2005 Rep. 34004/4830.**

**Ipoteca n. 1494 del 29.09.2025 in rinnovazione dell’Ipoteca Volontaria n. 3368 del 21.10.2005 – A favore di\*\*\*OMISSIS\*\*\*– Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*nata a Parrano (TR) il 17.06.1926, \*\*\*OMISSIS\*\*\*con sede in Monteleone d’Orvieto (TR) debitore non datore d’ipoteca per € 500.000,00 di cui € 250.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – durata anni dieci, come da atto Notarile Pubblico Notaio Miriam Rita Vitiello in Cortona del 14.10.2005 Rep. 34004/4830.**

**Ipoteca Volontaria n. 1350 del 18.07.2011 – A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*– Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*nato a Monteleone d’Orvieto – TR - il 10.07.1958 e \*\*\*OMISSIS\*\*\*nato a Parrano – TR - il 25.06.1953, \*\*\*OMISSIS\*\*\*con sede in Monteleone d’Orvieto (TR) debitore non datore d’ipoteca per € 240.000,00 di cui € 120.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – durata anni 8 e mesi sei, come da atto Notarile Pubblico Notaio Franco Campioni in Orvieto del 17.07.2011 Rep. 22002/13923.**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L’unità immobiliare non fa parte di un condominio regolarmente costituito condominio e, pertanto, non esistono spese relative di gestione solute ed insolute.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

L’immobile risulta attualmente di piena proprietà per ½ ciascuno dei Signori:  
\*\*\*OMISSIS\*\*\*, nato a Parrano (TR) il 25.06.1953 e\*\*\*OMISSIS\*\*\*, nato a Monteleone d’Orvieto (TR) il 10.07.1958, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

I Signori \*\*\*OMISSIS\*\*\*divennero proprietari per la quota di ½ ciascuno dei beni oggetto di

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (AL VENTENNIO):

I Signori \*\*\*OMISSIS\*\*\*divennero proprietari per la quota di ½ ciascuno dei beni oggetto di pignoramento mediante:

- Denuncia di successione devoluta per legge, presentata all’Ufficio del Registro di Orvieto in data 15.07.2011 al n. 276/9990, trascritta presso l’Agenzia del Territorio di Terni il 30.08.2011 A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*nato a Monteleone d’Orvieto – TR - il 10.07.1958 per la quota di 1/6 di piena proprietà e \*\*\*OMISSIS\*\*\*nato a Parrano – TR - il 25.06.1953 per la quota di 1/6 di piena proprietà – Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*nata a Parrano (TR) il 17.06.1926 per la quota di 1/3 di piena proprietà;

- Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità Notaio Franco Campioni in Orvieto del 15.07.2011 per causa di morte del 10.09.2009 – Accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Terni il 18.07.2011 al n. 6019 di formalità - A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Monteleone d'Orvieto – TR - il 10.07.1958 per la quota di 1/6 di piena proprietà e \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Parrano – TR - il 25.06.1953 per la quota di 1/6 di piena proprietà – Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\* nata a Parrano (TR) il 17.06.1926 per la quota di 1/3 di piena proprietà.
- Dichiarazione di successione devoluta per legge presentata all'Ufficio del Registro di Orvieto il 17.04.2003 al n. 62/337, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Terni l'08.08.2003 al n. 6040 di formalità - A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\* nata a Parrano (TR) il 17.06.1926 per la quota di 1/3 di piena proprietà, \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Monteleone d'Orvieto – TR - il 10.07.1958 per la quota di 1/3 di piena proprietà e \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Parrano – TR - il 25.06.1953 per la quota di 1/3 di piena proprietà – Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Parrano (TR) il 03.12.1925, deceduto il 20.10.2002 per la quota di 1/1 di piena proprietà.
- Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità Notaio Miriam Rita Vitiello in Cortona del 14.10.2005 Rep. 34004/4830 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Terni il 21.10.2005 al n. 7628 di formalità - A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\* nata a Parrano (TR) il 17.06.1926, \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Monteleone d'Orvieto – TR - il 10.07.1958 e \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Parrano – TR - il 25.06.1953 – Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Parrano (TR) il 03.12.1925, deceduto il 20.10.2002.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

In data 09.03.2026 il sottoscritto richiedeva all'Ufficio Urbanistica del Comune di Monteleone d'Orvieto tutti gli atti autorizzativi riguardanti l'immobile oggetto di stima.

In data 26.03.2026 lo stesso Ufficio provvedeva ad inviare il materiale reperito e, pertanto, il sottoscritto C.T.U. può dichiarare che, relativamente al bene, esistono i seguenti atti autorizzativi:

- 1 - L.E. n. 521 del 20.10.1976 (originaria) a nome di \*\*\*OMISSIS\*\*\* - Ampliamento, trasformazione e restaurazione di casa rurale in Voc. "Olmella";
- 2 - L.E. n. 563 del 09.03.1977 a nome di \*\*\*OMISSIS\*\*\* per trasformazione e realizzazione di balconi con mantenimento della cubatura già assentita – casa rurale in Voc. "Olmella";
- 3 - C.E. n. 3/84 – P.E. n. 922 del 16.11.1983 a nome di \*\*\*OMISSIS\*\*\* per costruzione di balcone - casa rurale in Voc. "Olmella" – opera non realizzata.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale vigente, in forza di Approvazione del C.C. n. 20 del 29.04.2004.

Gli immobili ricadono in zona C2 di P.R.G. (Zone di espansione residenziale).

Vincoli presenti: Paesaggistico-Ambientale.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sulla scorta della documentazione fornita dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Monteleone d'Orvieto, il sottoscritto C.T.U., dopo un'analisi della stessa, formula le seguenti considerazioni:

L'ultimo atto autorizzativo valido è rappresentato nei grafici relativi alla C.E. n. 3/84 – P.E. n. 922 del 16.11.1983 e, pertanto, tali elaborati verranno presi in considerazione per la verifica della conformità edilizia.

Rispetto alla situazione riportata nei suddetti elaborati sono state evidenziate le seguenti differenze:

APPARTAMENTO PIANO PRIMO:

- Eliminazione del tramezzo divisorio di separazione tra l'ingresso e il soggiorno;
- Realizzazione di un disimpegno diverso tra la zona giorno e la zona notte;
- Realizzazione di una nicchia nel muro portante di spina all'interno del bagno;
- Diverso posizionamento e diverse dimensioni di alcune bucatore esterne.

LOCALI ACCESSORI PIANO TERRA:

- Realizzazione di tramezzo divisorio interno nel locale cellaio che separa il locale stesso dall'adiacente autorimessa (Lotto 4).

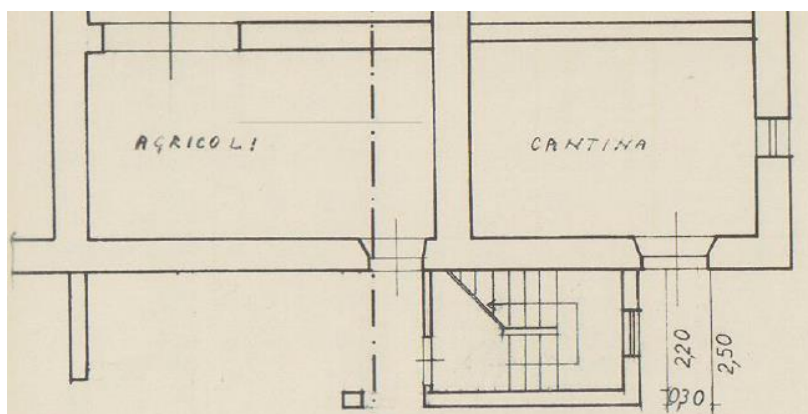
**L'unità immobiliare non è conforme, ma regolarizzabile.**

Per la regolarizzazione delle opere difformi (diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione della nicchia del bagno) sarà necessaria la presentazione di una pratica edilizia per accertamento di conformità.

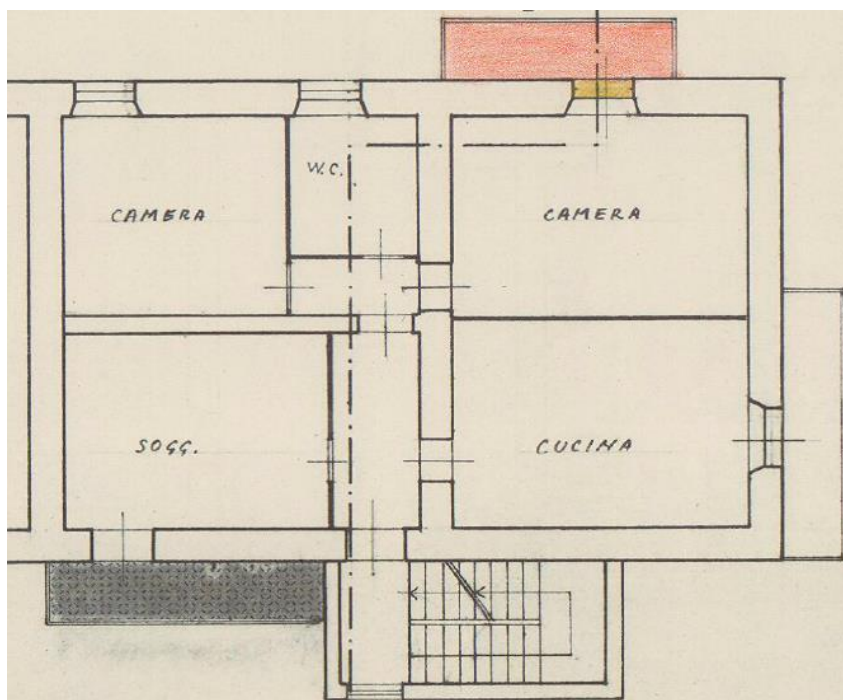
- Oneri tecnici e spese di regolarizzazione (oblazione, diritti comunali, ecc.) per presentazione pratica edilizia: **€3.000,00**

## STATO ASSENTITO

*C.E. n. 3/84 – P.E. n. 922 del 16.11.1983*



*PIANTA PIANO TERRA - STATO AUTORIZZATO – C.E. n. 3/84 – P.E. n. 922 del 16.11.1983 - Ultimo atto autorizzativo valido*

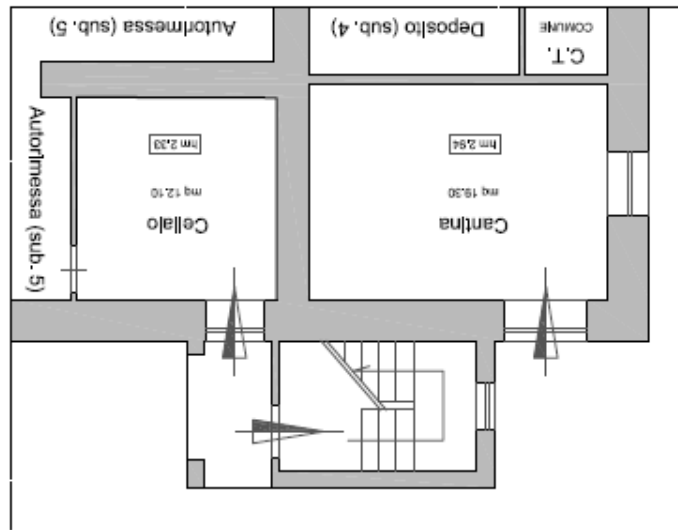


*PIANTA PIANO PRIMO - STATO AUTORIZZATO – C.E. n. 3/84 – P.E. n. 922 del 16.11.1983 - Ultimo atto autorizzativo valido*



# STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Verifica effettuata durante l' accesso 18.03.2026



PIANTA PIANO TERRA - STATO ATTUALE DEI LUOGHI



PIANTA PIANO PRIMO - STATO ATTUALE DEI LUOGHI

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sub. 3

- Appartamento Piano 1° e locali accessori PT

Rispetto alla situazione riportata nella planimetria catastale, sono state rilevate le seguenti difformità:

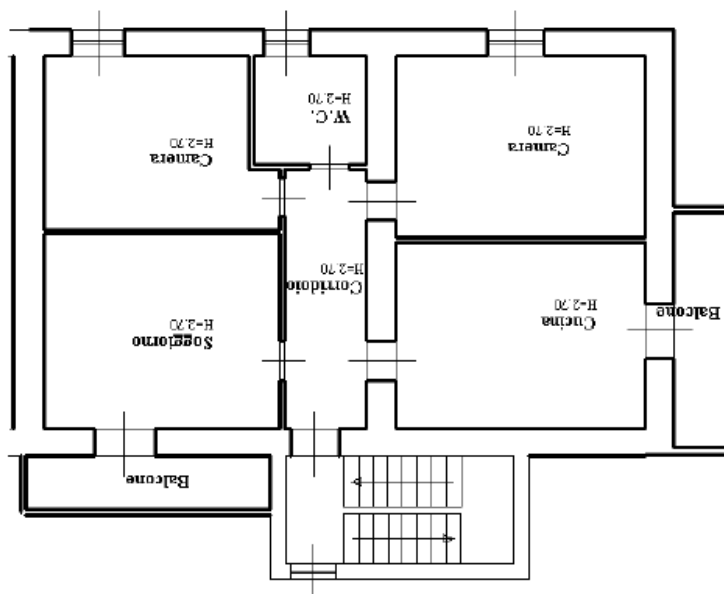
- Diversa distribuzione degli spazi interni (non sono state riportate alcune tramezzature);
- Diverso posizionamento e diverse dimensioni di alcune bucatore esterne.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

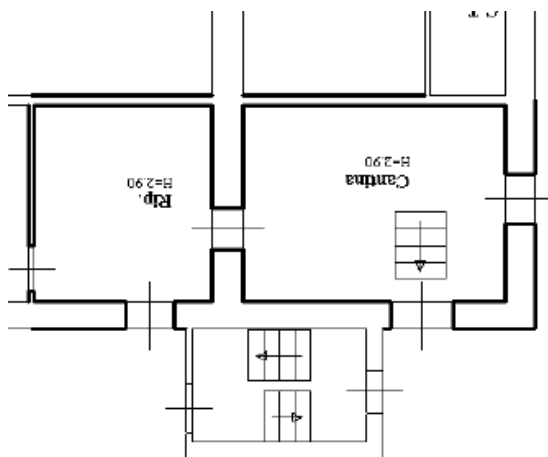
Costi di regolarizzazione:

- Presentazione nuova planimetria catastale ed elaborazione DOCFA (competenze + spese) : € 600,00

### PLANIMETRIA CATASTALE



*Appartamento Piano Primo*



*Locali accessori Piano Terra*

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Zona E2 – Zona agricola – Macroarea collinare con funzione di margine

Vincoli presenti: Paesaggistico-Ambientale.

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:  
L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità degli impianti poiché la proprietà non è riuscita a fornirla, pertanto non si può attestare la stessa. E' possibile prevedere solamente il costo per la redazione dell'**A.P.E.** (Attestato di Prestazione Energetica, quantificabile in € **300,00**).

### BENI IN MONTELEONE D'ORVIETO, FRAZ. S. LORENZO - VIA S. LORENZO, 88 APPARTAMENTO PIANO 1° + LOCALI ACCESSORI PIANO T

**Appartamento e locali accessori** in Monteleone d'Orvieto – Fraz. S. Lorenzo, Via S. Lorenzo, 88 facente parte di un fabbricato a blocco in zona agricola ad uso residenziale composto da più unità abitative confinanti. Esso fa parte di una porzione autonoma del blocco stesso posta ad ovest. Tale porzione è composta da due appartamenti sovrapposti (P1 e P2) con sottostanti locali accessori (PT) e sovrastante soffitta.

Trattasi di un appartamento posto al Piano Primo di superficie calpestabile utile di circa mq. 86,00 e di circa mq 11,00 di balconi (n. 2) e di locali accessori posti al Piano Terra (Cantina + Cellaio) superficie calpestabile utile di circa mq. 32,00.

Catastralmente riporta una Superficie totale di mq 141 comprensiva di aree scoperte.

L'appartamento è situato al primo piano dell'edificio e è disposto su un unico livello con ingresso dalla scala comune, composto da: ingresso-soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno, disimpegno di distribuzione, due balconi con accesso diretto rispettivamente dal soggiorno e dalla cucina.

Possiede tre affacci lati sud – ovest - nord del fabbricato. L'altezza media interna è di circa cm. 266.

I locali accessori (Cantina e Cellaio) al Piano Terra dell'edificio sono accessibili dall' area di corte esterna.

Identificazione catastale:

- Foglio 15 - Particella 352 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro.
- \*\*\*OMISSIS\*\*\* (Proprietà 1/2) – C.F.: \*\*\*OMISSIS\*\*\*e \*\*\*OMISSIS\*\*\* (Proprietà 1/2) – C.F.: \*\*\*OMISSIS\*\*\*derivante da: Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Orvieto il 15.07.2011 al n. 276/9990, trascritta presso Agenzia del Territorio di Terni il 30.08.2011 al n. 7350 di formalità per causa di morte della Sig.ra \*\*\*OMISSIS\*\*\*nata a Parrano (TR) il 17.06.1926, deceduta il 10.09.2009 per diritti di 1/3 di proprietà.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato ai margini della Frazione S. Lorenzo nel Comune di Monteleone d'Orvieto, nelle vicinanze della S.S. 71 "Umbro-Casentinese", nella zona sud-ovest, della Frazione, in zona rurale. La zona è caratterizzata da edifici di tipo residenziale rurale disposti ai margini della strada. Si tratta di una zona a traffico veicolare abbastanza consistente. Possiede le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Zone collinari limitrofe.

#### SERVIZI

scuola media inferiore

scarso

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 1 Km

sufficiente

ferrovia distante 4,5 Km

sufficiente

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

buona

luminosità:

ottima

panoramicità:

ottima

impianti tecnici:

medio

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

sufficienti

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posto al piano primo del fabbricato composto da due unità abitative e locali accessori in aderenza ad un altro fabbricato.

L'unità abitativa è stata leggermente modificata internamente mediante eliminazione e creazione di tramezzature interne ed attualmente è strutturata con un locale ingresso-soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno, disimpegno di distribuzione, due balconi sul fronte ovest e nord con accesso diretto rispettivamente dalla cucina e dal soggiorno. Le condizioni generali dell'appartamento sono mediocri.

Gli infissi (finestre e portefinestre) sono in legno mordentato chiaro e non versano in un buono stato conservativo. Essi sono provvisti di vetri semplici. Gli infissi esterni (persiane), in legno, versano in discreto stato conservativo.

La struttura è in muratura portante in pietra e orizzontamenti in l.t.c.

Gli infissi interni (porte) sono in legno del tipo tamburato non di pregio.

I pavimenti sono misti, in piastrelle di monocottura in buono stato conservativo nella zona giorno, parquet in buono stato conservativo nella zona notte e cotto in bagno.

I rivestimenti dei servizi sono in piastrelle di gres in buono stato conservativo.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento in elementi radianti in ghisa, mentre nel bagno è presente un elemento del tipo "termoarredo" in acciaio ad elementi orizzontali. L'impianto risulta privo di caldaia e, pertanto, non funzionante.

L'unità non è provvista di impianto di aria condizionata.

Esternamente, l'appartamento, risulta con pareti in parte in pietra e in parte intonacate in buono stato conservativo.

La copertura del fabbricato è del tipo a falde inclinate.

Le condizioni generali del fabbricato, ristrutturato e ampliato a partire dagli anni settanta del secolo scorso, sono abbastanza buone.

Completa l'unità immobiliare dei locali accessori di pertinenza posta al Piano Terra (una cantina e un cellaio), non ristrutturati e in mediocre stato conservativo.

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### VALORE DI MERCATO 1

Tipo fonte: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2025

Agenzie Immobiliari

Descrizione: Appartamento e Locali Accessori - P. 1° e P.T. - Distinto in Catasto fabbricati del Comune di Monteleone d'Orvieto al Foglio 15 - Particella 352 sub. 3 Indirizzo: Comune di Monteleone d'Orvieto, Fraz. S. Lorenzo, Via S. Lorenzo, 88;

Superfici principali e secondarie (lorde): 112,00

Superfici accessorie: 11,00

Prezzo € 92.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

*SVILUPPO VALUTAZIONE:*

Calcolo superficie lorda:

Appartamento	mq 112,00 =	Sup. Commerciale = mq 112,00
Balconi	mq 10,90 x 0,25 =	Sup. Commerciale = mq 2,73
Cantina	mq 42,00 x 0,20 =	Sup. Commerciale = mq 8,40

---

Totale Sup. Commerciale	mq 123,13
Arrotondamento	mq 123,00

---

**VALUTAZIONE :**

mq 123,00 x € 750,00/mq = € **92.250,00**

**Arrotondamento** € **92.000,00**

*CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:*

Valore a corpo: **92.000,00**

*RIEPILOGO VALORI CORPO:*

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

**€. 92.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

**€. 92.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare - 1° semestre 2025 ed Agenzie immobiliari.

*DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:*

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):***RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:*

	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero €	valore diritto €
	Appartamento + cantina	112,00 totali	Balcone + Cantina 11,00	92.000,00	92.000,00
				<b>92.000,00</b>	<b>92.000,00</b>

**Giudizio di comoda divisibilità della quota:**

Il bene oggetto di stima, per le sue caratteristiche morfologiche, distributive e funzionali, non consente una comoda divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 3.600,00**

**Le eventuali spese condominiali saranno dovute nei limiti dell'art. 63 Disp. di Att. al C.C.**

qualora si dovesse accertare la presenza di insoluti al momento non evidenziati.

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:  
(€ 92.000,00 - € 3.600,00)

**€. 88.400,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- **€. 13.260,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

- **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

- **€. 0,00**

Arrotondamento:

- **€. 140,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 75.000,00**

# LOTTO 4

Monteleone d'Orvieto - Frazione S. Lorenzo - Via S. Lorenzo, 88 - Abitazione e Locali Accessori

Foglio 15 - Particella 352 sub. 4 e 5 – PT – P1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** Appartamento in MONTELEONE D'ORVIETO, Via S. Lorenzo, 88, (\*\*\*OMISSIS\*\*\*nato a Monteleone d'Orvieto – TR - il 10.07.1958 per la quota di 1/2 di piena proprietà e \*\*\*OMISSIS\*\*\*nato a Parrano – TR - il 25.06.1953 per la quota di 1/2 di piena proprietà).

Trattasi di un appartamento in edificio plurifamiliare in tipologia a blocco in zona rurale della Fraz. S. Lorenzo nel Comune di Monteleone d'Orvieto (TR), posto ai margini della S.S. n. 71 Umbro-Casentinese. L'appartamento è posto al piano secondo del corpo di fabbrica e locali accessori al Piano Terra.

Tale appartamento è disposto su un unico livello con una superficie catastale pari a mq. 123 comprensivi di aree scoperte. E' composto da una zona giorno (Ingresso-Soggiorno), una Cucina, un disimpegno di distribuzione nella zona notte che dà accesso a due camere da letto e un bagno. All'interno di una camera da letto è presente un locale igienico privo di finestra. L'appartamento è libero su tre fronti (sud – ovest - nord) e sul fronti ovest è presente un balcone con accesso diretto dalla cucina. L'unità immobiliare comprende anche due locali (cellaio e autorimessa – sub. 5) di circa complessivi mq. 46,00 utili calpestabili posto al PT con accesso dall'area esterna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza media interna di m. 2,64.

Identificazione catastale:

- Foglio 15 - Particella 352 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 387,34 (Appartamento P. 2° + Cellaio P.T.);

- Foglio 15 – Particella 352 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza mq 36, rendita 63,21 Euro.

\*\*\*OMISSIS\*\*\* (Proprietà 1/2) – C.F.: \*\*\*OMISSIS\*\*\*e \*\*\*OMISSIS\*\*\* (Proprietà 1/2) – C.F.: \*\*\*OMISSIS\*\*\*derivante da: Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Orvieto il 15.07.2011 al n. 276/9990, trascritta presso Agenzia del Territorio di Terni il 30.08.2011 al n. 7350 di formalità per causa di morte della Sig.ra \*\*\*OMISSIS\*\*\*nata a Parrano (TR) il 17.06.1926, deceduta il 10.09.2009 per diritti di 1/3 di proprietà.

- L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra + piano soffitta (sottotetto). Immobile ristrutturato e ampliato anno 1976.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**Appartamento + Locali Accessori – F. 15 - P.la 352 sub. 4 e 5**

(Sup. lorda appartamento mq 118,00 + Sup. comm. Balcone e Locali Accessori PT mq 20,00 = **mq 138,00**)

Totale Sup. commerciale lorda	mq 138
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 95.500,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 95.500,00
Data della valutazione:	28/10/2024



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla figlia di uno degli esecutati (Sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\*) e arredato in tutte le sue parti. La stessa ha dichiarato che esiste un contratto di Comodato a titolo gratuito tra i proprietari e il Sig., \*\*\*OMISSIS\*\*\* attuale compagno della Sig.ra\*\*\*OMISSIS\*\*\*, figlia di\*\*\*OMISSIS\*\*\*. Il sottoscritto ha chiesto copia del contratto, ma, nonostante la ripetuta insistenza non gli è stato mai fornito, per cui non può essere considerato ai fini della presente perizia.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Trascrizioni e Iscrizioni:

Nota di Trascrizione RG n. 10680 R.P. n. 7350 – Presentaz. n. 27 del 30.08.2011 - Atto amministrativo per causa di morte del 10.09.2009 – Certificato denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Orvieto in data 15.07.2011, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Terni il 30.08.2011 A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Monteleone d'Orvieto – TR - il 10.07.1958 per la quota di 1/6 di piena proprietà e \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Parrano – TR - il 25.06.1953 per la quota di 1/6 di piena proprietà – Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\* nata a Parrano (TR) il 17.06.1926 per la quota di 1/3 di piena proprietà.

Nota di Trascrizione RG n. 8229 R.P. n. 6019 – Presentaz. n. 34 del 18.07.2011 - Atto notarile pubblico Notaio Franco Campioni in Orvieto del 15.07.2011 per causa di morte del 10.09.2009 – Accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Terni il 18.07.2011 al n. 6019 di formalità - A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Monteleone d'Orvieto – TR - il 10.07.1958 per la quota di 1/6 di piena proprietà e \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Parrano – TR - il 25.06.1953 per la quota di 1/6 di piena proprietà – Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\* nata a Parrano (TR) il 17.06.1926 per la quota di 1/3 di piena proprietà.

Dichiarazione di successione devoluta per legge presentata all'Ufficio del Registro di Orvieto il 17.04.2003 al n. 62/337, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Terni l'08.08.2003 al n. 6040 di formalità - A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\* nata a Parrano (TR) il 17.06.1926 per la quota di 1/3 di piena proprietà, \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Monteleone d'Orvieto – TR - il 10.07.1958 per la quota di 1/3 di piena proprietà e \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Parrano – TR - il 25.06.1953 per la quota di 1/3 di piena proprietà – Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Parrano (TR) il 03.12.1925, deceduto il 20.10.2002 per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità Notaio Miriam Rita Vitiello in Cortona del 14.10.2005 Rep. 34004/4830 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Terni il 21.10.2005 al n. 7628 di formalità - A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\* nata a Parrano (TR) il 17.06.1926, \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Monteleone d'Orvieto – TR - il 10.07.1958 e \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Parrano – TR - il 25.06.1953 – Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Parrano (TR) il 03.12.1925, deceduto il 20.10.2002.

Originariamente la proprietà di \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Parrano il 03.12.1925 e deceduto il 20.10.2002 per diritti di piena proprietà di 1/1 gli è pervenuta in virtù dell'atto notarile pubblico di compravendita Notaio Saverio Quaranta in Ficulle del 14.06.1970, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Terni il 18.06.1970 al n. 670 di formalità.

Nota di Iscrizione RG 8930 – RP 1350 – Atto Notarile Pubblico Notaio Franco Campioni in Orvieto Rep. 22002/13923 – Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – capitale € 120.000,00 – Totale € 240.000,00

a favore di\*\*\*OMISSIS\*\*\*– Proprietà per 1/1 – contro\*\*\*OMISSIS\*\*\*, nato a Parrano (TR) il 25.06.1953 (Proprietà per 1/2) e\*\*\*OMISSIS\*\*\*, nato a Monteleone d’Orvieto (TR) il 10.07.1958 (Proprietà per 1/2) .

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento.

Nota di Trascrizione - Atto Giudiziario – Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Terni del 15.09.2025 Rep. 2333, trascrizione R.G. n. 11383 R.P. n. 8908 del 20.10.2025 a favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*e contro\*\*\*OMISSIS\*\*\*, nato a Parrano (TR) il 25.06.1953 e\*\*\*OMISSIS\*\*\*, nato a Monteleone d’Orvieto (TR) il 10.07.1958.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Ipoteca Volontaria n. 3368 del 21.10.2005 – A favore di\*\*\*OMISSIS\*\*\*– Contro Brenda Avina, C.F.: BRNVNA26H57G344Y nata a Parrano (TR) il 17.06.1926, MONTEDIL di \*\*\*OMISSIS\*\*\*in Monteleone d’Orvieto (TR) debitore non datore d’ipoteca per € 500.000,00 di cui € 250.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – durata anni dieci, come da atto Notarile Pubblico Notaio Miriam Rita Vitiello in Cortona del 14.10.2005 Rep. 34004/4830.

Ipoteca n. 1494 del 29.09.2025 in rinnovazione dell’Ipoteca Volontaria n. 3368 del 21.10.2005 – A favore di\*\*\*OMISSIS\*\*\*– Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*nata a Parrano (TR) il 17.06.1926, \*\*\*OMISSIS\*\*\*con sede in Monteleone d’Orvieto (TR) debitore non datore d’ipoteca per € 500.000,00 di cui € 250.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – durata anni dieci, come da atto Notarile Pubblico Notaio Miriam Rita Vitiello in Cortona del 14.10.2005 Rep. 34004/4830.

Ipoteca Volontaria n. 1350 del 18.07.2011 – A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*– Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*nato a Monteleone d’Orvieto – TR - il 10.07.1958 e \*\*\*OMISSIS\*\*\*nato a Parrano – TR - il 25.06.1953, \*\*\*OMISSIS\*\*\* con sede in Monteleone d’Orvieto (TR) debitore non datore d’ipoteca per € 240.000,00 di cui € 120.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – durata anni 8 e mesi sei, come da atto Notarile Pubblico Notaio Franco Campioni in Orvieto del 17.07.2011 Rep. 22002/13923.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L’unità immobiliare non fa parte di un condominio regolarmente costituito condominio e, pertanto, non esistono spese relative di gestione solute ed insolute.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

L’immobile risulta attualmente di piena proprietà per 1/2 ciascuno dei Signori:  
\*\*\*OMISSIS\*\*\*, nato a Parrano (TR) il 25.06.1953 e\*\*\*OMISSIS\*\*\*, nato a Monteleone d’Orvieto (TR) il 10.07.1958, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

I Signori \*\*\*OMISSIS\*\*\*divennero proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dei beni oggetto di

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (AL VENTENNIO):

I Signori \*\*\*OMISSIS\*\*\*divennero proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dei beni oggetto di pignoramento mediante:

- Denuncia di successione devoluta per legge, presentata all’Ufficio del Registro di Orvieto in data 15.07.2011 al n. 276/9990, trascritta presso l’Agenzia del Territorio di Terni il 30.08.2011 A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*nato a Monteleone d’Orvieto – TR - il 10.07.1958 per la quota di 1/6 di piena proprietà e \*\*\*OMISSIS\*\*\*nato a Parrano – TR - il 25.06.1953 per la quota di 1/6 di piena proprietà – Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*nata a Parrano (TR) il 17.06.1926 per la quota di 1/3 di piena proprietà;

- Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità Notaio Franco Campioni in Orvieto del 15.07.2011 per causa di morte del 10.09.2009 – Accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Terni il 18.07.2011 al n. 6019 di formalità - A favore di **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** nato a Monteleone d'Orvieto – TR - il 10.07.1958 per la quota di 1/6 di piena proprietà e **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** nato a Parrano – TR - il 25.06.1953 per la quota di 1/6 di piena proprietà – Contro **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** nata a Parrano (TR) il 17.06.1926 per la quota di 1/3 di piena proprietà.
- Dichiarazione di successione devoluta per legge presentata all'Ufficio del Registro di Orvieto il 17.04.2003 al n. 62/337, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Terni l'08.08.2003 al n. 6040 di formalità - A favore di **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** nata a Parrano (TR) il 17.06.1926 per la quota di 1/3 di piena proprietà, **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** nato a Monteleone d'Orvieto – TR - il 10.07.1958 per la quota di 1/3 di piena proprietà e **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** nato a Parrano – TR - il 25.06.1953 per la quota di 1/3 di piena proprietà – Contro **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** nato a Parrano (TR) il 03.12.1925, deceduto il 20.10.2002 per la quota di 1/1 di piena proprietà.
- Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità Notaio Miriam Rita Vitiello in Cortona del 14.10.2005 Rep. 34004/4830 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Terni il 21.10.2005 al n. 7628 di formalità - A favore di **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** nata a Parrano (TR) il 17.06.1926, **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** nato a Monteleone d'Orvieto – TR - il 10.07.1958 e **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** nato a Parrano – TR - il 25.06.1953 – Contro **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** nato a Parrano (TR) il 03.12.1925, deceduto il 20.10.2002.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

In data 09.03.2026 il sottoscritto richiedeva all'Ufficio Urbanistica del Comune di Monteleone d'Orvieto tutti gli atti autorizzativi riguardanti l'immobile oggetto di stima.

In data 26.03.2026 lo stesso Ufficio provvedeva ad inviare il materiale reperito e, pertanto, il sottoscritto C.T.U. può dichiarare che, relativamente al bene, esistono i seguenti atti autorizzativi:

- 1 - L.E. n. 521 del 20.10.1976 (originaria) a nome di **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** - Ampliamento, trasformazione e restaurazione di casa rurale in Voc. "Olmella";
- 2 - L.E. n. 563 del 09.03.1977 a nome di **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** per trasformazione e realizzazione di balconi con mantenimento della cubatura già assentita – casa rurale in Voc. "Olmella";
- 3 - C.E. n. 3/84 – P.E. n. 922 del 16.11.1983 a nome di **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** per costruzione di balcone - casa rurale in Voc. "Olmella" – opera non realizzata.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale vigente, in forza di Approvazione del C.C. n. 20 del 29.04.2004.

Gli immobili ricadono in zona C2 di P.R.G. (Zone di espansione residenziale).

Vincoli presenti: Paesaggistico-Ambientale.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sulla scorta della documentazione fornita dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Monteleone d'Orvieto, il sottoscritto C.T.U., dopo un'analisi della stessa, formula le seguenti considerazioni:

L'ultimo atto autorizzativo valido è rappresentato nei grafici relativi alla C.E. n. 3/84 – P.E. n. 922 del 16.11.1983 e, pertanto, tali elaborati verranno presi in considerazione per la verifica della conformità edilizia.

Rispetto alla situazione riportata nei suddetti elaborati sono state evidenziate le seguenti differenze:

APPARTAMENTO PIANO SECONDO:

- Eliminazione del tramezzo divisorio di separazione tra l'ingresso e il soggiorno;
- Allargamento dell'apertura sul muro portante di divisione tra l'ingresso-soggiorno e la cucina;
- Realizzazione di un disimpegno diverso tra la zona giorno e la zona notte;
- Realizzazione di una nicchia nel muro portante di spina all'interno del bagno;
- Non realizzazione del balcone con accesso dalla camera da letto (prospetto est);
- Diverso posizionamento e diverse dimensioni di alcune bucatore esterne.

#### LOCALI ACCESSORI PIANO TERRA:

- Realizzazione di tramezzo divisorio interno nel locale cellaio che separa il locale stesso dall'adiacente autorimessa (Lotto 4).

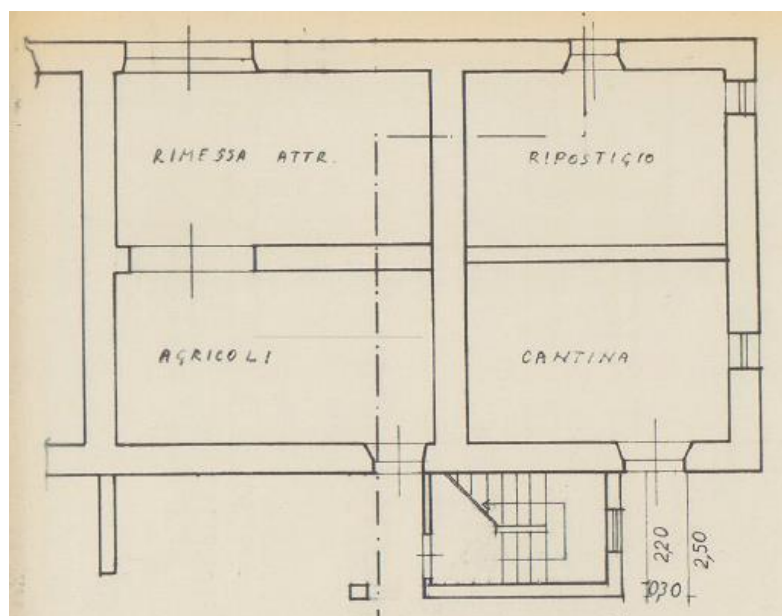
**L'unità immobiliare non è conforme, ma regolarizzabile.**

Per la regolarizzazione delle opere difformi (diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione della nicchia del bagno) sarà necessaria la presentazione di una pratica edilizia per accertamento di conformità.

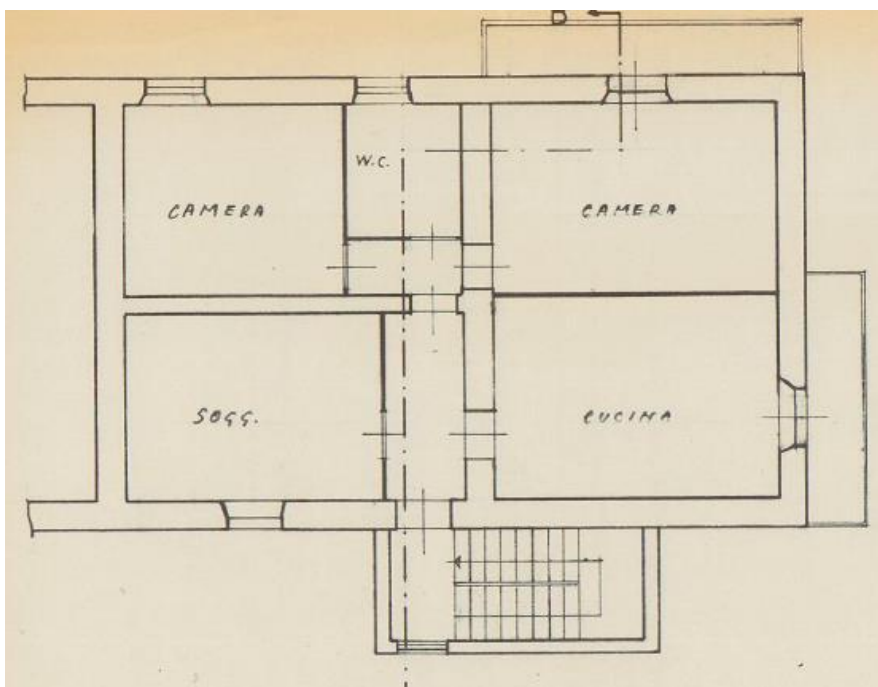
- Oneri tecnici e spese di regolarizzazione (oblazione, diritti comunali, ecc.) per presentazione pratica edilizia: **€4.000,00**

## STATO ASSENTITO

*C.E. n. 3/84 – P.E. n. 922 del 16.11.1983*



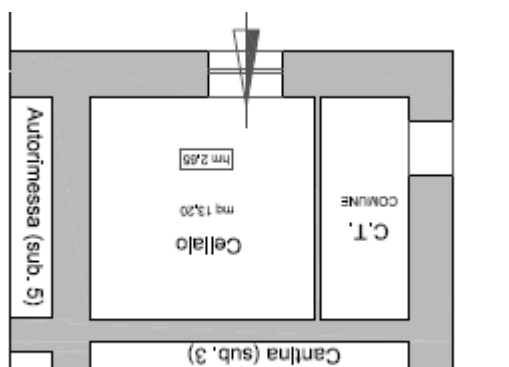
*PIANTA PIANO TERRA - STATO AUTORIZZATO – C.E. n. 3/84 – P.E. n. 922 del 16.11.1983 - Ultimo atto autorizzativo valido*



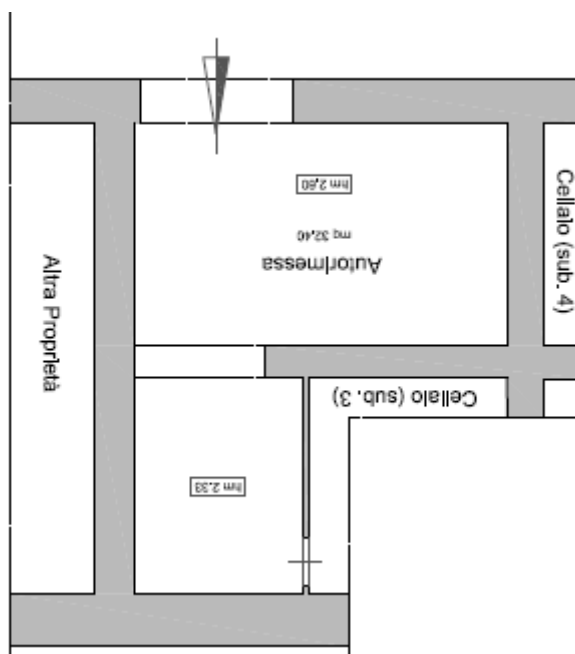
PIANTA PIANO PRIMO - STATO AUTORIZZATO – C.E. n. 3/84 – P.E. n. 922 del 16.11.1983 - Ultimo atto autorizzativo valido

## STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Verifica effettuata durante l' accesso 18.03.2026

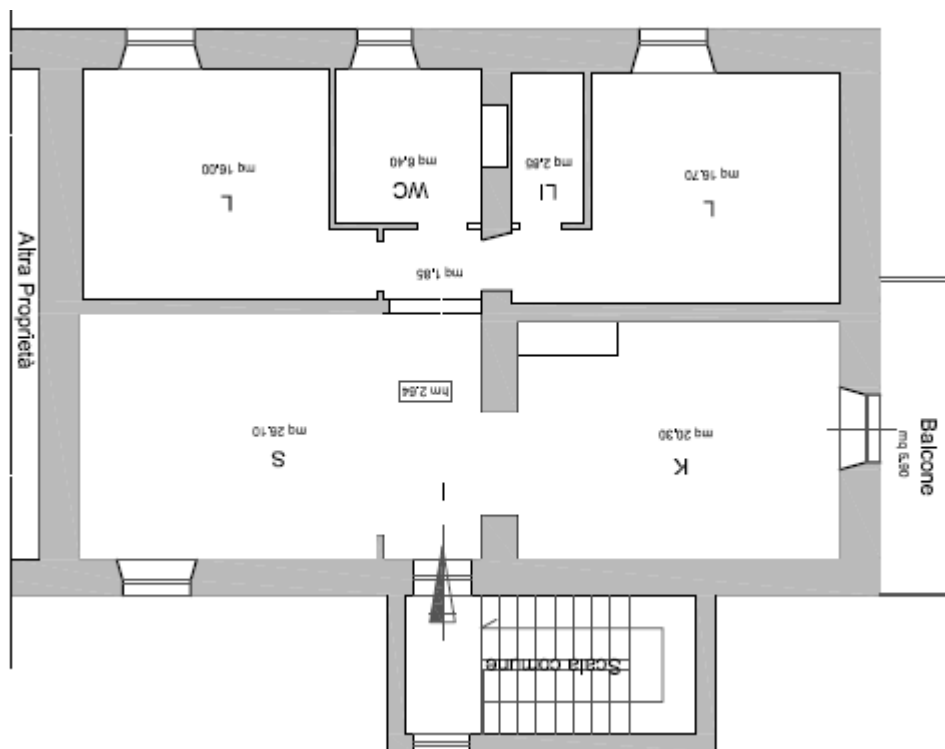


Sub. 4 – Piano Terra



Sub. 5 – Piano Terra

PIANTA PIANO TERRA - STATO ATTUALE DEI LUOGHI



PIANTA PIANO SECONDO- STATO ATTUALE DEI LUOGHI

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### Sub. 4

- Appartamento Piano 2° e locali accessori PT

Rispetto alla situazione riportata nella planimetria catastale, sono state rilevate le seguenti difformità:

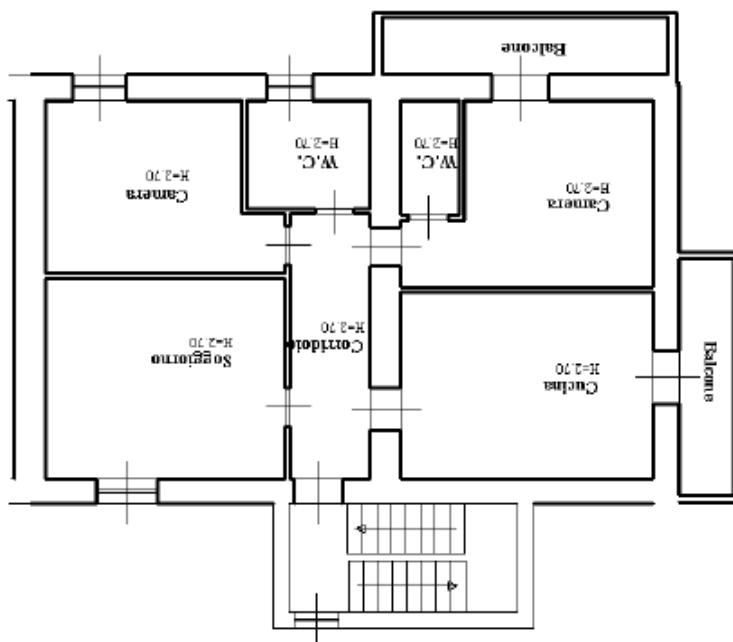
- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Allargamento apertura vano porta tra ingresso-soggiorno e cucina;
- Realizzazione nicchia muro portante di spina nel bagno;
- Diverso posizionamento e diverse dimensioni di alcune bucatore esterne;

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

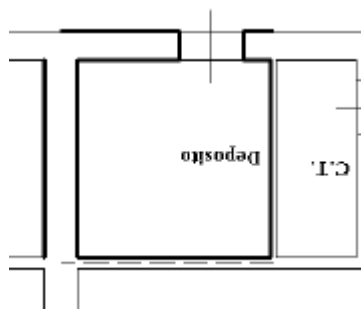
Costi di regolarizzazione:

- Presentazione nuova planimetria catastale ed elaborazione DOCFA (competenze + spese) : € 600,00

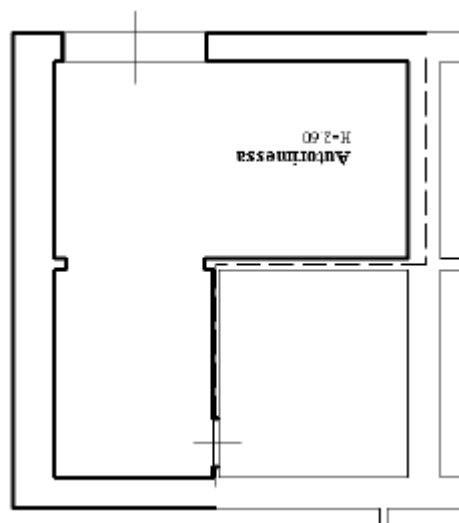
## PLANIMETRIA CATASTALE



*Appartamento Piano Secondo*



*Sub. 4 – Piano Terra*



*Sub. 5 – Piano Terra*

*Locali accessori Piano Terra*

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Zona E2 – Zona agricola – Macroarea collinare con funzione di margine  
Vincoli presenti: Paesaggistico-Ambientale.  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:  
L'immobile risulta **conforme**.



## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità degli impianti poiché la proprietà non è riuscita a fornirla, pertanto non si può attestare la stessa. E' possibile prevedere solamente il costo per la redazione dell'**A.P.E.** (Attestato di Prestazione Energetica, quantificabile in € **300,00**).

**BENI IN MONTELEONE D'ORVIETO, FRAZ. S. LORENZO - VIA S. LORENZO, 88**

### **APPARTAMENTO PIANO 2° + LOCALI ACCESSORI PIANO T**

**Appartamento e locali accessori** in Monteleone d'Orvieto – Fraz. S. Lorenzo, Via S. Lorenzo, 88 facente parte di un fabbricato a blocco in zona agricola ad uso residenziale composto da più unità abitative confinanti. Esso fa parte di una porzione autonoma del blocco stesso posta ad ovest. Tale porzione è composta da due appartamenti sovrapposti (P1 e P2) con sottostanti locali accessori (PT) e sovrastante soffitta.

Trattasi di un appartamento posto al Piano Secondo di superficie calpestabile utile di circa mq. 90,00 e di circa mq 5,00 di balcone (n. 1) e di locali accessori posti al Piano Terra (Autorimessa + Cellaio) superficie calpestabile utile di circa mq. 45,00. Catastralmente, per il sub. 4, riporta una Superficie totale di mq 123 comprensiva di aree scoperte, mentre per il sub. 5, riporta una Superficie totale di mq 46.

L'appartamento è situato al secondo piano dell'edificio e è disposto su un unico livello con ingresso dalla scala comune, composto da: ingresso-soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno, un locale igienico in camera, disimpegno di distribuzione, un balcone con accesso diretto dalla cucina.

Possiede tre affacci lati sud – ovest - nord del fabbricato. L'altezza media interna è di circa cm. 264.

I locali accessori (Autorimessa e Cellaio) al Piano Terra dell'edificio sono accessibili dall' area di corte esterna.

Identificazione catastale:

- Foglio 15 - Particella 352 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro;
- Foglio 15 - Particella 352 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza mq 36 rendita 63,21 Euro;

\*\*\*OMISSIS\*\*\* (Proprietà 1/2) –\*\*\*OMISSIS\*\*\*e \*\*\*OMISSIS\*\*\* (Proprietà 1/2) – C.F.: \*\*\*OMISSIS\*\*\*derivante da: Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Orvieto il 15.07.2011 al n. 276/9990, trascritta presso Agenzia del Territorio di Terni il 30.08.2011 al n. 7350 di formalità per causa di morte della Sig.ra \*\*\*OMISSIS\*\*\*nata a Parrano (TR) il 17.06.1926, deceduta il 10.09.2009 per diritti di 1/3 di proprietà.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato ai margini della Frazione S. Lorenzo nel Comune di Monteleone d'Orvieto, nelle vicinanze della S.S. 71 "Umbro-Casentinese", nella zona sud-ovest, della Frazione, in zona rurale. La zona è caratterizzata da edifici di tipo residenziale rurale disposti ai margini della strada. Si tratta di una zona a traffico veicolare abbastanza consistente. Possiede le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Zone collinari limitrofe.

#### SERVIZI

scuola media inferiore

scarso

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 1 Km

sufficiente

ferrovia distante 4,5 Km

sufficiente

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

luminosità:

buona

panoramicità:

ottima

impianti tecnici:

ottima

stato di manutenzione generale:

medio

servizi:

mediocre

sufficienti

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posto al piano secondo del fabbricato composto da due unità abitative e locali accessori in aderenza ad un altro fabbricato.

L'unità abitativa è stata leggermente modificata internamente mediante eliminazione e creazione di tramezzature interne ed attualmente è strutturata con un locale ingresso-soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno, un locale igienico all'interno di una camera da letto, disimpegno di distribuzione, un balcone sul fronte ovest con accesso diretto dalla cucina. Le condizioni generali dell'appartamento sono buone.

Gli infissi (finestre e portefinestre) sono in alluminio verniciato chiaro e versano in un buono stato conservativo. Essi sono provvisti di vetri camera. Gli infissi esterni (persiane), in legno, versano in discreto stato conservativo.

La struttura è in muratura portante in pietra e orizzontamenti in l.t.c.

Gli infissi interni (porte) sono in legno del tipo tamburato non di pregio.

I pavimenti sono misti, in piastrelle di monocottura in buono stato conservativo nella zona giorno, laminato tipo parquet in buono stato conservativo nella zona notte e monocottura in bagno.

I rivestimenti dei servizi sono in piastrelle di gres in buono stato conservativo.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento in elementi radianti in ghisa. L'impianto risulta collegato alla caldaia e posta nell'autorimessa a Piano Terra, alimentata a gas metano.

L'unità non è provvista di impianto di aria condizionata.

Esternamente, l'appartamento, risulta con pareti in parte in pietra e in parte intonacate in buono stato conservativo.

La copertura del fabbricato è del tipo a falde inclinate.

Le condizioni generali del fabbricato, ristrutturato e ampliato a partire dagli anni settanta del secolo scorso, sono abbastanza buone.

Completa l'unità immobiliare dei locali accessori di pertinenza posta al Piano Terra (un'autorimessa e un cellaio), non ristrutturati e in mediocre stato conservativo, attualmente allo stato grezzo. L'autorimessa è priva di infisso esterno di chiusura.

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### VALORE DI MERCATO 1

Tipo fonte: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2025

Agenzie Immobiliari

Descrizione: Appartamento e Locali Accessori - P. 2° e P.T. - Distinto in Catasto fabbricati del Comune di Monteleone d'Orvieto al Foglio 15 - Particella 352:

- sub. 4 Indirizzo: Comune di Monteleone d'Orvieto, Fraz. S. Lorenzo, Via S. Lorenzo, 88;

- sub. 5 Indirizzo: Comune di Monteleone d'Orvieto, Fraz. S. Lorenzo, Via S. Lorenzo, 88.

Superfici principali e secondarie (lorde): 118,00

Superfici accessorie: 20,00

Prezzo € 117.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

*SVILUPPO VALUTAZIONE:*

Calcolo superficie lorda:

Appartamento	mq 118,00 =	Sup. Commerciale = mq 118,00
Balcone	mq 5,90 x 0,25 =	Sup. Commerciale = mq 1,48
Cellaio	mq 17,00 x 0,20 =	Sup. Commerciale = mq 3,40
Autorimessa	mq 42,00 x 0,35 =	Sup. Commerciale = mq 14,70

---

Totale Sup. Commerciale	mq 137,58
-------------------------	-----------

Arrotondamento	mq 138,00
----------------	-----------

---

**VALUTAZIONE :**

mq 138,00 x € 850,00/mq = € **117.300,00**

**Arrotondamento € 117.000,00**

*CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:*

Valore a corpo: **117.000,00**

*RIEPILOGO VALORI CORPO:*

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

**€. 117.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

**€. 117.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare - 1° semestre 2025 ed Agenzie immobiliari.

*DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:*

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero €	valore diritto €
	Appartamento + cantina	118,00 totali	Balcone + Locali accessori 20,00	117.000,00	117.000,00
				<b>117.000,00</b>	<b>117.000,00</b>

**Giudizio di comoda divisibilità della quota:**

Il bene oggetto di stima, per le sue caratteristiche morfologiche, distributive e funzionali, non consente una comoda divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. **4.600,00**

**Le eventuali spese condominiali saranno dovute nei limiti dell'art. 63 Disp. di Att. al C.C.**

qualora si dovesse accertare la presenza di insoluti al momento non evidenziati.

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:  
(€ 92.000,00 - € 3.600,00)

€. **112.400,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- €. **16.860,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

- €. **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

- €. **0,00**

Arrotondamento:

- €. **40,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. **95.500,00**

data 22.042026

Il tecnico incaricato  
dott. arch. MAURIZIO TALAMONI